



Kenneth Marøy
Marøyvegen 341
5937 BØVÅGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/2179 - 20/13673

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
11.03.2020

Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring gbnr 423/20 og 423/55 Marøy

Administrativt vedtak. Saknr: 264/20

Tiltakshavar: Kenneth Marøy
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak etter PBL 20-1 m)

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 1-4, 1-8, 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbod langs sjøen og frå LNFR -føremål i kommuneplanens arealdel for tiltak i form av arealoverføring.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m) vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring. Det omsøkte arealet kan difor ikkje overførast frå gbnr. 423/20 til gbnr. 423/55 som vist i situasjonskart journalført 28.11.19.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Tiltak:

Kenneth Marøy har i søknad journalført 28.11.19 søkt om dispensasjon og løyve til overføring av eit areal på om lag 450 m² frå gbnr. 423/20 til gbnr. 423/55.

Matrikkelført eigar av gbnr. 423/20 med areal på ca. 122 mål er Kenneth Marøy, medan Magnar Reidar Marøy står registrert som eigar av gbnr. 423/55 med areal på ca. 800 m².

Nabovarsling:

Tiltaket har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje råka fleire eigedommar i saka enn eigar av gbnr 423/20.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Vestland fylkeskommune v/regionalavdelinga og Landbruksavdelinga i Alver kommune for uttale i brev av 23.01.20.

Det kjem følgjande uttale frå fylkesmannen, datert 28.01.20:

Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet. Dispensasjonen er grunngjeve med at området skal nyttast som tilleggsareal til hyttetomta. Det er ønske om å rydde arealet og hindre vidare spreining av blant anna sitkagran. Det er naudsynt med dispensasjon frå pbl § 1-8 i tillegg til arealformålet. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om dette. Vi gjer merksam på at ein dispensasjon krev ein grunngjeve søknad jf. pbl. § 19-1.

Tomta ligg i strandsona. I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Ei større hyttetomt som skal ryddast kan føre til ei større privat område rundt fritidsbustaden. Dette er uheldig for friluftsliv og allmenn ferdsel i strandsona. Vi kan heller ikkje sjå at det skal vere naudsynt å utvide tomta for å fjerne sitkagran, dette bør kunne ordnast med ei avtale med grunneigar.

Fylkesmannen rår ifrå arealoverføring i denne saka.

Dispensasjon:

Tiltaket krev dispensasjon frå PBL § 1-8 byggje- og deleforbod mot tiltak langs sjøen og frå planføremaal LNFR i kommuneplanens arealdel.

Søknad om dispensasjon er journalført 28.11.19.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit *tiltak etter plan- og bygningslova* og er søknadspliktig.

Planstatus:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNFR- landbruks-, natur- og friluftsområde. Dette inneber at ei arealoverføring er i strid med arealformålet i kommunedelplanen. Tiltaket krev også dispensasjon frå gjeldande byggje- og deleforbod i strandsona.



og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til byggje-og deleforbod langs sjøen
- Omsynet til landbruksinteresser
- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

- Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringa ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.¹

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga. I dette tilfelle er det søkt om tilleggsareal til hytte og rydding av spreidd av sitkagran. Dette kan føre til større privat område rundt hytten. Dispensasjon skal føre til privatisering av strandsona.

Det har ikkje vore praksis i kommunen om å tillate arealoverføring i strid med bygge- og deleforbodet langs sjøen.

Ved å gi dispensasjon til arealoverføring som omsøkt, vil gbnr. 423/55 få tilleggsareal som ligg 0 meter frå sjøen. Administrasjonen finn at dette vil innebære at formålet bak byggje-og deleforbod mot tiltak langs sjøen vil bli «vesentlig» sett til side. I vurderinga har vi også lagt til grunn at kommuneplanens arealdel vart delrevidert i 2019 og dermed er ny. Ein dispensasjon til frådelling som omsøkt vil dermed også kunne skape presedens for liknande saker.

¹ Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

Alver kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

I uttale av 28.01.20 rår fylkesmannen ifrå dispensasjonen med følgjande:

Tomta ligg i strandsona. I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Ei større hyttetomt som skal ryddast kan føre til ei større privat område rundt fritidsbustaden. Dette er uheldig for friluftsliv og allmenn ferdsel i strandsona. Vi kan heller ikkje sjå at det skal vere naudsynt å utvide tomte for å fjerne sitkagran, dette bør kunne ordnast med ei avtale med grunneigar.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har fylkesmannen uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om arealoverføring, likevel må omsynet til regelverket gå framfor tiltakshavars ønske i denne saka, jf. vurderinga ovanfor. Kommunen må ha eit langsiktig og heilskapleg perspektiv ved praktiseringa av kommunedelplanen.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane tiltakshavar har peikt på er knytt til eige behov for rydding av tomte for sitkagran, ikkje omsyn av samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnytingsomsyn. Rydding kan gjerast etter avtale med grunneigar utan arealoverføring.

Administrasjonen legg vekt på uttale frå sektormynde.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå bygge- og deleforbod mot tiltak langs sjøen ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

- Dispensasjon frå LNFR-føremål:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

I dette tilfelle har ikkje areala stor landbruksverdi. Tiltaket ligg i open fastmark område ifølgje NIBIO gardskart i nærleik av skogsområde:



På bakgrunn av opplysningar vurderer administrasjonen at omsøkt dispensasjon ikkje kjem vesentlig i konflikt med landbruksomsyn. Når det gjeld natur- og friluftsliv viser administrasjonen til vurdering av strandsona over.

Administrasjonen meiner at det ikkje er påvist «klart større» fordelar enn ulemper gjennom søknaden. I forarbeida til lova er det presisert at vevinga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betyding. Administrasjonen meiner at søknaden ikkje inneheld tilstrekkeleg argumentasjon for dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-område ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/2179

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring gbnr 423/20 og 423/55 Marøy

Følgjebrev

Situasjonsplan

Bileter

Uttale til dispensasjon for arealoverføring frå GBNR 423/20 til GBNR 423/55 Marøy

Kopi til:

Magnar Marøy

Mottakarar:

Kenneth Marøy

Marøyvegen 341

5937

BØVÅGEN